

Mallorca: Immobiliensuche auf der beliebten spanischen Sonneninsel

30. JULI 2025

- *Die Immobilienpreisentwicklung auf Mallorca zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend, was auf die anhaltend hohe Nachfrage zurückzuführen ist – vor allem auch durch internationale Käufer*
- *An erster Stelle steht für die meisten internationalen Kaufinteressenten die Lage – dafür werden auch Abstriche bei der Wohnfläche gemacht*
- *Die deutliche Mehrheit der internationalen Käufer auf Mallorca erwirbt die Immobilien zur Eigennutzung, wobei die Nutzung der Immobilie als Zweitwohnsitz klar dominiert*

VON POLL Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 30. JULI 2025 – Mallorca ist – wie der Namensursprung „Insula Maior“ bereits vermuten lässt – die größte Insel der Balearengruppe. Sie überzeugt durch ihre landschaftliche Vielfalt – von schroffen Steilküsten, großen Waldgebieten bis hin zu malerischen Buchten, charmanten Fischerdörfern sowie duftenden Mandel- und Aprikosenplantagen. Darüber hinaus ist die Insel reich an Kultur, Geschichte, Tradition sowie kulinarischen Köstlichkeiten. Mit ihrer Lage im Mittelmeer und den mehr als 300 Sonnentagen im Jahr gilt Mallorca außerdem als Sonneninsel und ist dementsprechend beliebt – sowohl als Urlaubs- als auch Wohnort. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) wissen, wie genau ein Immobilienkauf auf Mallorca abläuft und auf welche bestimmten Vorgaben insbesondere internationale Käufer achten sollten.

„Die Preisentwicklung auf dem mallorquinischen Immobilienmarkt zeigt einen klaren Aufwärtstrend. Tatsächlich gibt es auf der Insel kaum Regionen, in denen die Immobilienpreise nennenswert gesunken sind. Im Jahr 2024 verzeichneten die Balearen einen Zuwachs von durchschnittlich 9,7 Prozent“, weiß Florian Waetzoldt, Lizenzpartner bei VON POLL REAL ESTATE Mallorca – Santa Maria. Er führt weiter aus: „Im Luxussegment erreichte der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2024 die 10.000-Euro-Marke, was einem Anstieg von sogar 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung ist dabei auf die anhaltend hohe Nachfrage zurückzuführen, an der vor allem auch internationale Käufergruppen einen erheblichen Anteil haben.“

Internationale Kaufinteressenten und ihre Suchkriterien

Im Jahr 2024 machten internationale Käufer etwa 32 Prozent aller auf Mallorca getätigten Immobilienkäufe aus. Dabei stellen Interessenten aus Deutschland die größte Gruppe unter den internationalen Käufern dar – sie sind mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von 50 Prozent bis 60 Prozent vertreten. Neben Deutschland gibt es auch viele Käufer aus dem Vereinigten Königreich, Skandinavien, Frankreich oder der Schweiz, die eine Immobilie auf der Baleareninsel suchen.

„Für die meisten internationalen Interessenten hat die Lage nach wie vor die höchste Priorität. Dabei spielen Aspekte wie Meerblick, Strandnähe, ebenso wie die Nähe zu Palma und beliebten Regionen wie Port Santa Ponsa oder Santanyí eine ganz entscheidende Rolle. Wir erleben oft, dass zugunsten der Lage lieber an Wohnfläche gespart wird. Die Lage ist also nach wie vor das A und O“, erklärt Waetzoldt von VON POLL REAL ESTATE Mallorca – Santa Maria.

Danach folgt die Infrastruktur. Käufer legen ebenso großen Wert auf eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, aber auch das Vorhandensein internationaler Schulen und einer guten medizinischen Versorgung. Auch das Thema Energieeffizienz hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen – Interessenten achten bei der Immobiliensuche mittlerweile häufiger auf deren energetischen Werte. Hinsichtlich Größe und Aufteilung sind vor allem Objekte mit drei bis vier Schlafzimmern gefragt, da diese ideal für Familien oder auch zusätzliche Gäste sind. Zudem ist der Außenbereich essenziell – Terrasse, Garten und Pool sind oft wichtiger als die reine Wohnfläche.

Die Präferenzen internationaler Käufer sind durchaus unterschiedlich und stark von individuellen Bedürfnissen abhängig. Für Käufer, die das urbane und zentral gelegene Leben bevorzugen, sind Palma de Mallorca selbst sowie der Südwesten der Insel mit Orten wie Portals Nous oder Palmanova besonders attraktiv. Diese Regionen zeichnen sich durch eine exzellente Infrastruktur, zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote aus.

Dem gegenüber steht eine Käufergruppe, die eher ruhigere, ländlichere Lagen sucht, um dem Trubel zu entfliehen. Besonders beliebt sind hier der Südosten, die Inselmitte sowie der Nordwesten Mallorcas, wo Natur, Ruhe und ein entspanntes Lebensumfeld im Vordergrund stehen. Beide Käufergruppen sind auf der Insel gut vertreten, was die Vielfalt und Attraktivität Mallorcas unterstreicht.

Immobilienkauf zur Eigennutzung oder Investition?

„Die deutliche Mehrheit der internationalen Käufer auf Mallorca erwirbt die Immobilien zur Eigennutzung, wobei die Nutzung der Immobilie als Zweitwohnsitz klar dominiert. Viele Interessenten suchen hier auf der Insel ein Feriendomizil oder einen Rückzugsort für die Freizeit oder auch den Ruhestand“, berichtet Immobilienexperte Florian Waetzoldt. Und weiter: „Reine Investitionskäufe sind tatsächlich weniger verbreitet und treten verstärkt in Palma-Stadt oder im Luxussegment auf. Dort suchen Investoren gezielt nach Objekten mit gutem Vermietungspotenzial und hohen Wertsteigerungschancen.“

Auf Mallorca ist es bei Kapitalanlegern üblich, Ferienimmobilien hauptsächlich kurzfristig – also tage- oder wochenweise – an Urlauber zu vermieten. Aufgrund der

starken touristischen Nachfrage erzielen solche Kurzzeitvermietungen in beliebten Regionen häufig höhere Renditen als Langzeitvermietungen. Allerdings gibt es hier strenge gesetzliche Vorgaben und oft nur begrenzte Ferienvermietungslicenzen, was den Markt stark reguliert. „Wir empfehlen unseren Kunden, vor dem Kauf genau zu prüfen, ob eine gültige Ferienvermietungslicenz für die Immobilie vorliegt. Für Anleger, die eine risikoärmere und rechtlich sichere Alternative suchen, kann die langfristige Vermietung an lokale Mieter oder Expats attraktiv sein, da sie stabile Einnahmen gewährleistet und deutlich weniger Zeit- und Verwaltungsaufwand fordert“, sagt Florian Waetzoldt von VON POLL REAL ESTATE Mallorca – Santa Maria.

Das sollten internationale Käufer beachten

Grundsätzlich gibt es für internationale Käufer keine speziellen Einschränkungen auf Mallorca. Insbesondere EU-Bürger können Immobilien problemlos erwerben. Dennoch sollten einige wichtige Punkte beachtet werden. Eine sorgfältige rechtliche Prüfung der Immobilie ist unerlässlich. Dazu gehört die Überprüfung der ordnungsgemäßen Eintragung im Grundbuch, aller erforderlichen Baugenehmigungen sowie eventueller Belastungen oder Schulden. Zudem benötigen internationale Käufer eine spanische Identifikationsnummer und idealerweise ein spanisches Bankkonto, um den Kaufprozess effizient abzuwickeln. Die damit verbundenen Formalitäten sollten frühzeitig angegangen werden. Für diejenigen, die eine Ferienvermietung anvisieren, ist es außerdem wichtig, die Verfügbarkeit und Rechtmäßigkeit einer Ferienvermietungslicenz zu prüfen.

„Wie schon erwähnt ist die rechtliche Prüfung unerlässlich. Viele Interessenten unterschreiben vorab Verträge oder leisten Anzahlungen, ohne dass ein Experte die Immobilie und die dazugehörigen Dokumente zunächst gründlich geprüft hat. Dasselbe gilt auch für den Bereich der Vermietung. Liegt keine Ferienvermietungslicenz vor, können diese Pläne nicht umgesetzt werden“, gibt Mallorca-Experte Waetzoldt zu bedenken. Beim Erwerb einer Finca ist zudem besonders auf die Bewohnbarkeitsbescheinigung zu achten. Viele Objekte liegen dort nämlich im Außenbereich und haben möglicherweise nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, was natürlich schnell zu Problemen führen kann.

„Wir bei VON POLL REAL ESTATE Mallorca kennen die Abläufe und Regularien auf dem mallorquinischen Immobilienmarkt im Detail und können unsere Kunden daher optimal beim Kauf ihrer Immobilie auf der Insel unterstützen. Durch die zum Teil mehr als zweijährzehntelange Branchenerfahrung unseres Teams und unser großes etabliertes Netzwerk aus Dienstleistern unterschiedlichster Art sind wir in der Lage, unsere Kunden professionell und umfassend zu betreuen“, erläutert Florian Waetzoldt von VON POLL REAL ESTATE Mallorca – Santa Maria. Er führt weiter aus: „Das beginnt bei der ersten Kontaktaufnahme und geht sogar über den Notartermin hinaus. Denn erfahrungsgemäß ergeben sich auch nach der finalen Unterschrift noch Fragen, bei

denen wir weiterhin gerne beratend zur Seite stehen. Unsere mehrsprachigen Immobilienexperten sind bestens vertraut mit der Betreuung einer internationalen Klientel, ebenso wie mit deren Bedürfnissen und Anliegen, und sie kennen die Eigenheiten des mallorquinischen Immobilienmarktes bis in die Mikrolagen. Interessenten erwartet also ein vollumfassendes Dienstleistungsspektrum und eine Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.“

Mehr Informationen zu VON POLL REAL ESTATE Mallorca – Santa Maria gibt es unter <https://www.von-poll.com/de/immobilienmakler/mallorca-santa-maria>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.